

UNIONE DEI COMUNI TERRE DI ACAYA E DI ROCA

**Provvedimento di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).**

OGGETTO: *Progetto per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva (RTA) in Torre dell'Orso in variante al PRG ex art.8 DPR 160/2010 – Proponente EDILNOVA SRL- Conferenza di servizi decisoria ex art. 14 bis L. 241/1990 e ss.mm.ii. - integrata ex art. 6.2-bis della LR 18/2003 (procedura semplificata di VAS)*

POVVEDIMENTO PROT. N. 285 DEL 07.11.2019

**Premesso che:**

- con istanza la Soc. Edilnova Srl, con sede in Melendugno alla via alla Via Roca, 22 (P.IVA 03199390752) in persona del legale rappresentate p. t. Geom. Antonio Macchia, assunta al protocollo SUAP REP\_PROV\_LE/LESUPRO/0035353 del 09/05/2019 volta al rilascio di permesso di costruire per la realizzazione di un struttura turistico ricettiva del tipo Residenza Turistico Alberghiera ex L.R. 11/99, in variante al PRG vigente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del D.Lgs. n. 160/2010, su un'area ubicata nella marina di Torre Dell'Orso, allibrata nel NCT al Foglio n. 42 particelle 1476 e,1339 e 1350 della superficie di mq. 57.200, di cui 29.320 soggetta a variante urbanistica e mq 27.880 destinati a verde attrezzato;

- il Progetto a firma dei tecnici abilitati, architetto Gianmarco MACCHIA e Geometra Antonio MACCHIA, è costituito dai seguenti elaborati, già trasmessi agli enti interessati per il loro esame secondo il nuovo modello procedimentale della Conferenza di servizi:

- R1 Relazione Generale
- R2 Relazione socio economica
- R3 Relazione Paesaggistica di compatibilità al PPTR
- R4 Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS semplificata
- R5 Primi adempimenti in materia di Sicurezza
- TAV 1 Inquadramento Urbanistico
- TAV 2 Planimetria Generale su ortofoto 1:2000
- TAV 3 Planimetria Generale su ortofoto con indicazione delle tipologie 1:1000
- TAV 4 Planimetria su base Catastale con indicazione delle tipologie 1:1000
- TAV 5 Residenze turistico-alberghiere- PIANTE PROSPETTI SEZIONI 1:100
- TAV 6/a Struttura comune a servizio delle unità abitative e delle camere PIANTE 1:100
- TAV 6/b Struttura comune a servizio delle unità abitative e delle camere PIANTE E SEZIONI
- TAV6/c Struttura comune a servizio delle unità abitative e delle camere PROSPETTI E SEZIONI
- TAV 7 Sala polivalente
- TAV 8 Piscina
- TAV 9 Dati Metrici
- TAV 10 Indicazione degli standard Urbanistici
- TAV 11 Schema Impianto di illuminazione
- TAV 12 Schema distributivo rete idrica
- TAV 13 Schema distributivo rete fognante

- il Comune di Melendugno ha convocato la prima seduta della Conferenza dei Servizi per la variante Urbanistica in oggetto in data 27/08/2019;

- che con nota prot. Gen. N. 18438 del 07/08/2019 l'Amministrazione Procedente ha convocato la conferenza dei Servizi ai fini dello svolgimento, in seno alla stessa, del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art. 6.2 del regolamento Regionale citato,

- che sono stati invitati alla seduta decisoria deliberante i seguenti Enti,:

- REGIONE PUGLIA – ASSESSORATO URBANISTICA SERVIZIO URBANISTICA
- REGIONE PUGLIA – ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI SERVIZIO GENIO CIVILE DI LECCE
- PROVINCIA DI LECCE – SERVIZIO AMBIENTE
- SOPRINTENDENZA BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI LECCE, BRINDISI E TARANTO
- A.S.L. DI LECCE REFERENTE UNICO
- COMANDO PROVINCIALE VV.FF. DI LECCE
- AUTORITA' IDRICA PUGLIESE
- A.R.P.A. PUGLIA - DAP LECCE
- AUTORITA' DI BACINO DELLA PUGLIA
- UFFICIO TECNICO COMUNE DI MELENDUGNO
- UNIONE DEI COMUNI DELLE TERRE DI ACAYA E DI ROCA

#### DATO ATTO

Che nei successivi quindici giorni dalla data di pubblicazione del suddetto avviso sono pervenute:

– Dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Province di Brindisi Lecce e Taranto con nota MIBAC|SABAP-LE|22/08/2019|0017430-P 07.04/68/2019 le seguenti osservazioni:

“Questa Soprintendenza, al fine di poter esprimere il parere di competenza, chiede che quanto trasmesso sia integrata dalla seguente documentazione integrativa:

1. Ulteriori elaborati grafici con simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità ed adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico (cfr. allegato al D.P.C.M. 12.12.2005, par. 3.2.1; Mappa dei contenuti presenti negli allegati nell'Istanza di Autorizzazione Paesaggistica – art. 146 D. lgs 42/2004- Art. 90 NTA PPTR-comma 6);
- Dalla Regione Puglia – SEZIONE URBANISTICA – Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata nota AOO\_079/PROT 21/08/2019-0007408 le seguenti Osservazioni:

“..... La sezione scrivente rappresenta le seguenti criticità e incongruenze emerse nel corso dell'istruttoria.

  1. Il Perimetro dell'area d'intervento individuato sullo stralcio di mappa catastale, nella Tav. 1 – Inquadramento Urbanistico, oltre alle particelle indicate dal SUAP, la n. 1476 e la n. 1339 del fol. 42, include anche la particella 1350;
  2. Tale perimetro racchiude un'area di mq. 57.200 totali, dei quali 27.880 non sono interessati dalla variante urbanistica in quanto destinati a verde pubblico attrezzato, come da previsione di PRG. La restante parte, ampia mq. 29.320, costituisce l'oggetto della variante Urbanistica sottesa al progetto, in quanto muterebbe destinazione, al netto dell'area da cedere a standard ex DM 144/68, da verde pubblico attrezzato a attività turistico alberghiere. Gli elaborati di progetto perimetrano l'intera maglia F3, ma non individuano al suo interno l'area oggetto di variante urbanistica.
  3. Considerato che la proposta progettuale implica la ritipizzazione di un'area attualmente destinata a verde pubblico attrezzato, risulta necessario verificare se, ai sensi della legislazione vigente, il vincolo di destinazione risulta vigente o scaduto. Nel caso in cui il vincolo di destinazione fosse efficace (vigente), la proponibilità della variante sarebbe subordinata alla preventiva verifica del dimensionamento dello strumento urbanistico generale (a cura dell'UTC), rispetto agli standard previsti per legge. Nell'ipotesi di vincolo di destinazione urbanistica scaduto, sarebbe possibile richiedere la variante previa verifica della tenuta dello strumento urbanistico generale vigente, in rapporto agli standard previsti per legge. In altri termini, considerato che la variante urbanistica, sottesa al progetto proposto, contrasta con i criteri informativi posti a base del PRG, codesto SUAP non ha prodotto alcuna motivazione, circa l'interesse pubblico prevalente, tesa a giustificare, in termini di fabbisogni, la sottrazione di aree destinate a verde pubblico attrezzato dalle previsioni del PRG, adeguandosi unicamente alle esigenze del soggetto proponente.
  4. Per quanto riguarda i profili di tutela paesaggistica del vigente PPTR, nell'area d'intervento si rileva, in aggiunta ai vincoli attestati dal SUAP, il seguente Beni Paesaggistici-Boschi, art. 58-1 NTA, sebbene interessi l'area a verde.

- il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco con nota del 06/09/2019 prov. VVF Lecce.U. 00174048.06 -09-2019 ha richiesto per esprimere il proprio parere le seguenti integrazioni:
1. *Istanza di valutazione progetto*
  2. *Documentazione Tecnica (relazione Tecnica ed elaborati grafici)*
  3. *Attestato del versamento intestato alla “tesoreria provinciale dello Stato”*

### CONSTATO CHE

#### L'autorità procedente:

- con nota del 09/09/2019 prot. Gen. 20399 ha notificato alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Lecce, l'integrazione richiesta mediante una **“tavola integrativa N. 15 – Render”**
- con nota del 13.09.2019 n. prot. 20871 sono stati forniti alla Regione Puglia Sezione Urbanistica i chiarimenti alla citata nota AOO\_079/PROT 21/08/2019-0007408 in appresso riportati:
  - 1) In merito al punto 1 della nota, si precisa che la particella 1350 è parte della proprietà ed è interessata dal progetto, non è stata menzionata per mera disattenzione.
  - 2) In merito al punto 2 della nota è stata redatta dal proponente la tav. n. 14 nella quale è stata contraddistinta l'area soggetta a variante da quella destinata a verde pubblico attrezzato. (Vedi Tavola - allegato A)
  - 3) Con riferimento al 3 della nota circa il vincolo di destinazione urbanistica e quindi la proponibilità dell'intervento, si riporta di seguito la verifica effettuata dall'Ufficio Tecnico (Vedi allegato B)

*“Per quanto al vincolo di destinazione dell'area, come qualificata dal PRG (approvato dalla Regione Puglia con deliberazione GR n.1691 del 14.11.2001 – pubblicata sul BURP n.9 del 21.1.2002 ed in G.U.n.2 del 3.1.2002) questo risulta essere vincolo conformativo, pertanto vigente. In ordine, invece, alla verifica degli standard, si evidenzia che l'area d'interesse, indicata come “n. 22” nella tav. 9C del P.R.G. vigente, ricade tra le aree tipizzate F3-Verde pubblico attrezzato, per le quali il P.R.G. prevede una estensione di 155.285 mq. a fronte di un fabbisogno di mq. 63.900 con un indice di 21,89 mq/ab.*

*L'area in diminuzione che la variante propone è pari a mq. 29.320, pertanto le rimanenti aree ammonterebbero a mq. 125.965, sommando agli abitanti di progetto, quelli derivanti di detta lottizzazione (n. 228), si sviluppa un indice di 17.18 mq/ab, ben oltre i 9mq/ab previsti dal D.M. 1444/68 per le aree F3.*

Per quanto attiene “l'interesse pubblico” è intrinseco nel progetto di struttura turistica in quanto destinata a finalità di carattere generale, in più lo stesso progetto, risponde agli obiettivi che si è posti l'Amministrazione Comunale con la delibera di Consiglio n. 7 del 10/04/2008 *“Adeguamento dell'offerta turistica. Programma per la realizzazione di insediamenti per l'attività ricettiva. **Accertamento del fabbisogno** (art. 58, punto 2, L. R. 1/2005. Determinazioni conseguenti”*. Si fa presente che il **fabbisogno** accertato nel comparto alberghiero, finalizzato ad un adeguamento dell'offerta turistica del territorio di Melendugno è pari a **2.643 nuovi posti letto** come risulta dalla relazione dell'UTC allegata alla citata deliberazione del Consiglio Comunale che ha, tra l'altro, inteso avvalersi delle disposizioni dell'art.58 della LR 12.01.2005 n.1 (derogando alle limitazioni delle previsioni insediative dettate dalla norma transitoria disposte dall'art.51 1° comma lett. d ex LR 56/80).

Con l'occasione si evidenzia che il ricorso alla variante per la realizzazione del progetto avanzato, scaturisce dal fatto che zone produttive e turistiche annoverate nello steso PRG: D7 Turistiche Alberghiere; D10 Insediamenti ricettivi esistenti; D11 Insediamenti ricettivi all'aperto; D13 Servizi di supporto al turismo; D14 Servizi di supporto al Turismo esistenti, sono ormai sature da tempo.

La realizzazione del progetto proposto comporterà, inoltre, sicuramente una positiva ricaduta sul tessuto socio-economico del territorio e contribuirà a soddisfare la pressante richiesta dell'utenza di attrezzature turistiche più qualificate, che è anche l'obiettivo che si è prefissato l'Amministrazione nell'ambito dell'offerta turistica nelle marine di Melendugno.

Altro aspetto da tenere conto ai fini dell'interesse pubblico è quello che l'iniziativa del privato consentirà l'attuazione della dotazione di PRG di infrastrutture quali il verde pubblico ed i parcheggi, diversamente non

realizzabili direttamente da parte della P.A., anche se in misura minore, utili per il raggiungimento di un altro obiettivo che intende raggiungere l'Amministrazione cioè quello di svuotare il centro di Torre dell'Orso dalla presenza delle auto.

- 4) In merito al punto 4 della nota, si precisa che il Bene paesaggistico-Boschi, art. 58-1 NTA, non è stato segnalato in quanto, essendo appunto, nell'area a verde non è interessato da nessun intervento lavorativo se non quello di pulizia dell'area.
- con nota del 14/10/2019 n. 23353 è stata inviata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce, dichiarazione di ATTIVITA' non soggetta e modifica delle "tav. 6a-6b-6c Tipologie albergo" contenenti in integrazione alle precedenti l'indicazione delle scale di sicurezza.

### VERIFICATO

– che con nota AOO\_079/PROT 14/10/2019 la Regione Puglia Sezione Urbanistica, ha espresso il proprio **assenso condizionato** all'adempimento delle seguenti prescrizioni:

- 1- *Il perimetro dell'area di intervento sia ridefinito in maniera tale da escludere le porzioni che ricadono in "Territori costieri" e in "Aree di rispetto ai boschi";*
- 2- *L'indice di fabbricabilità della nuova zonizzazione non deve superare 0,7 mc/mq (pari a quello previsto dalle NTA per le zone D7 turistiche alberghiere);*
- 3- *Siano eliminate dalla proposta progettuale le tipologie edilizie B e C, di cui agli elaborati grafici Tavv. 6-a,6-b,6-c,7; in alternativa il Responsabile del SUAP deve attestarne il nesso di funzionalità alle RTA;*
- 4- *Le aree da destinare a parcheggi ex L 122/89 siano ricomprese all'interno dell'area di intervento, riperimetrata come sopra;*
- 5- *Le aree da cedere a parcheggi ex DM 1444/68 e la viabilità interna siano realizzati in conformità a quanto prescritto dall'art. 45 (Prescrizione per i territori Costieri) e dall'art. 63 (Misure di salvaguardia per l'area di rispetto dei boschi);*
- 6- *La deliberazione di approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale preveda obbligatoriamente un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venir meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro i termini stabiliti (DGR n. 2332/2018 punto 8).*
  - La Commissione Locale del Paesaggio integrata con esperto VAS per poter il proprio parere, nella seduta del 26/10/2019 ha richiesto l'adeguamento del progetto in oggetto alle prescrizioni contenute nella nota della Regione PUGLIA - Sezione Urbanistica- n. AOO\_079/PROT 14/10/2019-0009109.
  - Con nota n. 25004 del 04/11/2019 sono state trasmessa dalla Ditta proponente le integrazioni richieste composte dai seguenti elaborati:

R1 A RELAZIONE INTEGRATIVA

TAV 1 Inquadramento Urbanistico

TAV 2 Planimetria Generale su ortofoto 1:2000

TAV 3 Planimetria Generale su ortofoto con indicazione delle tipologie 1:1000

TAV 4 Planimetria su base Catastale con indicazione delle tipologie 1:1000

TAV 5/a Residenze turistico-alberghiere- Tipologia A1- PIANTE PROSPETTI SEZIONI 1:100

TAV 5/b Residenze turistico-alberghiere- Tipologia A2- PIANTE PROSPETTI SEZIONI 1:100

TAV 5/c Residenze turistico-alberghiere- Tipologia A3- PIANTE PROSPETTI SEZIONI 1:100

TAV 6/a Struttura comune a servizio delle unità abitative e delle camere- Tipologia B- PIANTE 1:100

TAV 6/b Struttura comune a servizio delle unità abitative e delle camere – Tipologia B- PIANTE E SEZIONI

TAV6/c Struttura comune a servizio delle unità abitative e delle camere

Tipologia C- PROSPETTI E SEZIONI

TAV 7 Sala polivalente Tipologia C

TAV 8 Piscina

TAV 9 Dati Metrici

- TAV 10 Indicazione degli standard Urbanistici
- TAV 11 Schema Impianto di illuminazione
- TAV 12 Schema distributivo rete idrica
- TAV 13 Schema distributivo rete fognante
- TAV 14 Planimetrie delle aree soggette a Variante

– La Commissione Locale del Paesaggio integrata con esperto VAS nella seduta del 05/11/2019 ha espresso il seguente parere: *La Commissione Locale per il Paesaggio integrata con esperto VAS esaminati gli elaborati messi a disposizione dall’Autorità Procedente, prende atto della nota AOO\_079/PROT 14/10/2019 della Regione Puglia - Sezione Urbanistica-, ritiene che l’intervento proposto NON SIA ASSOGGETTABILE ALLE PROCEDURE DI VAS ai sensi della L.R. 44/2012 e D.lgs. 152/2006, e per quanto attiene la compatibilità paesaggistica con le tutele presenti nell’area questa Commissione esprime parere FAVOREVOLE al rilascio dell’Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del D.lgs. 46/04 e art. 90 delle NTA del PPTR alle seguenti condizioni:*

- 1) *Lo stradone di accesso da via G. Brodolini sia realizzato all’esterno della fascia di rispetto dei boschi con pavimentazione in ghiaietto o terra battuta;*
- 2) *Non venga realizzata la piscina di mq. 35;*
- 3) *La pavimentazione perimetrale della piscina non superi la profondità di mt. 2,00;*
- 4) *Tutta la pavimentazione (esclusa la fascia di mt. 2,00 dai fabbricati e della piscina) sia in materiale drenante (pietra locale a giunto aperto o altro materiale drenante)*
- 5) *Sia preservata ed incrementata la vegetazione non compresa all’interno del lotto oggetto di variante;*
- 6) *I parcheggi, i campi di pallavolo, di calcetto e tennis, siano realizzati in materiale drenante (terra battuta o prato)*
- 7) *Eventuale pannelli fotovoltaici e/o solari termici siano al di sotto del livellino di coronamento del piano di copertura;*
- 8) *Sia adeguato sia il Rapporto Preliminare Ambientale che il Rendering con la nuova proposta progettuale. Resta demandato all’Amministrazione Comunale di Melendugno, nonché all’Ufficio Tecnico:*

- *La responsabilità della verifica dell’osservanza delle norme edilizie ed urbanistiche vigenti;*
- *L’eventuale rilascio del Permesso per la realizzazione di quanto progettato.*

**Visto** il D. lgs 267/2000 e s.m.i.

**Visto** il D. lgs n. 165/2001;

Vista la legge n. 241 del 07/08/1990 “Nuove norme per il procedimento Amministrativo” così come modificata ed integrata dalle leggi n. 15/2005 e n. 80/2005;

**Visto** il D. lgs. N. 152/2006 e ss.mm.ii.;

**Vista** la Legge Regionale n. 11 del 12/04/2001 “Norme sulla valutazione dell’impatto ambientale”, e successive modifiche, che disciplina le procedure di valutazione di impatto ambientale (VIA) in attuazione della direttiva 85/337/CEE, modificata dalla direttiva 97/11/CE, nonché le procedure di valutazione di incidenza ambientale di cui al D.P.R. 08/09/1997 n. 357, e successive modifiche;

**Vista** la legge Regionale n. 44 del 14/12/2012 “Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica”;

**Visto** il Regolamento Regionale n. 18 del 09/10/2013 “Regolamento di Attuazione della legge n. 44 del 14/12/2012, concernente i Piani e Programmi Urbanistici comunali”;

**Visto** l’art. 4, comma 3 della legge Regionale n. 44/2012 come modificato dalla legge Regionale n. 4/2014 che delega ai comuni l’espletamento dei procedimenti di verifica di **Assoggettabilità a VAS**;

#### DETERMINA

- 1) **Di escludere:** *Il Progetto per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva (RTA) in Torre dell’Orso in variante al PRG ex art.8 DPR 160/2010 – Proponente EDILNOVA SRL dalla procedura di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi degli artt. da 13 a 18 del D. Lgs 152/2006 e art. 7 comma 7.2 lettera a) del Regolamento Regionale n. 18 del 19/10/2013 di attuazione della L.R. n. 44/2012, secondo i pareri espressi sulla base*

degli elementi di verifica di cui all'allegato II alla direttive 2001/42/CEE, dai soggetti con competenza ambientale, nonché al parere di cui al verbale della Commissione Paesaggio integrata con Esperto VAS conclusivo del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS;

- 2) Di demandare all'Autorità Procedente l'assolvimento dei provvedimenti finalizzati alla conclusione della procedura di approvazione del progetto di realizzazione di una struttura turistico-ricettiva (RTA) in Torre dell'Orso;

Melendugno li, 07/11/2019

Il Responsabile Autorità Competente  
Arch. Serena LEZZI